



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 464]

नई दिल्ली, मंगलवार, दिसम्बर 17, 2019/अग्रहायण 26, 1941

No. 464]

NEW DELHI, TUESDAY, DECEMBER 17, 2019/AGRAHAYANA 26, 1941

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

### अधिसूचना

मुम्बई, 9 दिसम्बर, 2019

**सं.टीएमपी/43/2019-पीपीटी** महापत्तन न्यास अधिनियम (1963 का 38) की धारा 49 के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा परादीप पत्तन न्यास से प्राप्त सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से इत्तर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पत्तन भूमि (विस्तारित औद्योगिक क्षेत्र) का पट्टा आधार पर आबंटन के लिए दरमानों के निर्धारण से संबंधित प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

### महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

**मामला संख्या टीएमपी/43/2019-पीपीटी**

**परादीप पत्तन न्यास**

**आवेदक**

### गणपूर्ति

(i) श्री टी.एस.बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

### आदेश

**(नवम्बर 2019 के 29वें दिन पारित)**

यह मामला परादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) से सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि (विस्तारित औद्योगिक क्षेत्र) का पट्टा आधार पर आबंटन के दरमानों के निर्धारण के लिए प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. पीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण ने अपने 21 जुलाई, 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/36/2017-पीपीटी के द्वारा पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमान अनुमोदित किए थे। वह आदेश भारत के राजपत्र में 17 अगस्त, 2017 के राजपत्र संख्या 323 में अधिसूचित हुआ था और 27 अप्रैल, 2017 से 5 वर्ष की अवधि के लिये प्रभावी हुए थे। तथापि, वह आदेश औद्योगिक क्षेत्र के लिये प्रयोग किये जाने वाले नगर क्षेत्र जोन और सेक्टर 21 जोन के दरमान को कवर नहीं करता। इसलिये, पीपीटी संदर्भाधीन प्रस्ताव लेकर आया है।

2.2. पीपीटी द्वारा 14 अगस्त, 2019 के प्रस्ताव संख्या एडी-ईएसटी-विविध-III-02/2017/3246 में उठाए गए मुद्दों का सारांश निम्नवत है:

- (i) सागरमाला पहल प्रयास के एक भाग के रूप में पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने परादीप को एक विश्वस्तरीय श्रेणी, वैश्विक प्रतिस्पर्धा, स्मार्ट औद्योगिक पत्तन शहर (एसपीआईसी) के रूप में विकसित करने की घोषणा की है।
- (ii) परादीप स्थित स्मार्ट सिटी का निर्माण बहु आदर्श लाजिस्टिक पार्क (एमएमएलपी) औद्योगिक पार्क(को) आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र(त्रों), जल प्रबंधन प्रणाली, अपशिष्ट पुनःचक्रण केन्द्र और पर्यटन के लिए संकरी खाड़ी (क्रीक) विकास कार्यक्रम के लिए पीपीटी आधार पर करने की संकल्पना की गई है।
- (iii) एसआईपीसी योजना में सेक्टर 21 और नगर क्षेत्र जोन के कुछ भूखंडों की औद्योगिक प्रयोजन के लिए पहचान की गई है।
- (iv) सेक्टर 21 और नगर क्षेत्र (विस्तारित क्षेत्र) पीपीटी के दरमान निर्धारण का प्रस्ताव एलएसी की संस्तुति पर पीपीटी के न्यासी मंडल के समक्ष रखा गया था।
- (v). भूमि प्रबंधन संबंधी नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13(क) के उपबंधों के अनुसार पत्तन भूमि का बाजार मूल्य इस प्रकार निकाला गया है:  
“इसी प्रकार के लेन-देन के लिये पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली, वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन, पत्तन न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है”
- (vi). पीपीटी में इसी प्रकार के लेन-देन के लिये पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर 2018 में की गयी थी, जब एच-1 की स्वीकृत बोली/दर रु. 180460/- प्रति एकड़/वर्ष थी। तदनुसार बाजार मूल्य रु. 30,07,666/- और पूर्णांकित रु. 30,08,000 (1,80.460\*100/6) निकला था।

2.3. इस पृष्ठभूमि में पीपीटी ने इस प्राधिकरण से औद्योगिक क्षेत्र के रूप में प्रयोग किये जाने के लिये सीमाशुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पट्टा आधार पर सेक्टर 21 जोन और नगर क्षेत्र की दरें अनुमोदित करने का अनुरोध किया है, जो इस प्रकार है:

(रु प्रति एकड़)

क्र.सं.	जोन	प्रस्तावित दरमान	
		पत्तन भूमि का बाजार मूल्य	वार्षिक पट्टा किराया के सदर्थ में आरक्षित मूल्य
1	नगर क्षेत्र जोन औद्योगिक क्षेत्र में प्रयोग किये जाने के लिये	3008000/-	180460/-
2	सेक्टर 21 औद्योगिक क्षेत्र में प्रयोग किये जाने के लिये	3008000/-	180460/-

उक्त दरें 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर पर बढ़ जाएगी।

3. संदर्भाधीन प्रस्ताव को भूमि आबंटन समिति की संस्तुति के साथ पीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन 27.05.2019 के संकल्प संख्या 06/2019-20 के द्वारा प्राप्त है।
4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, पीपीटी के 14 अगस्त, 2019 के प्रस्ताव की प्रति हमारे 26 अगस्त 2019 के पत्र के द्वारा पीपीटी द्वारा दिए गए सुझावनुसार संबंधित प्रयोक्ताओं / प्रयोक्ता संगठनों को और हमारी अनुमोदित सूची के अनुसार प्रयोक्ताओं / प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियां प्राप्त करने लिए भेजी गई। तथापि, किसी भी प्रयोक्ता / प्रयोक्ता संगठन से, मामले को अंतिम रूप दिये जाने तक, कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई।
5. इस मामले में 16 अक्टूबर, 2019 को पीपीटी परिसर में संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में पीपीटी ने अपने निवेदन रखे।
6. प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर, पीपीटी को हमारे 07 अक्टूबर, 2019 के पत्र के द्वारा निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। पीपीटी ने अपने 29 अक्टूबर, 2019 के पत्र द्वारा उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण तथा पीपीटी द्वारा दिए गए उत्तर को नीचे सारणीबद्ध किया गया है।

क्र.सं.	प्राधिकरण द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण	पीपीटी का उत्तर
(i).	यह देखा जाता है कि पीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश के खंड 13 में यथासूचीबद्ध कारकों में से केवल एक कारक के आधार पर पट्टा किराये का निर्धारण किया है। पीपीटी ने मूल्यांकक के मूल्यांकन के सिवा अन्य कारकों पर सुविचार न करने के कारण बताये हैं। पीपीटी सीमाशुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए बाजार मूल्य का निर्धारण न करने के कारण स्पष्ट करे।	<b>भूमि नीति दिशानिर्देश के खंड 13(क) के अनुसार:</b> (i) इसी प्रकार के वर्गीकरण के लिये राज्य सरकार का कोई रेडि रेकर उपलब्ध नहीं है। (ii) पत्तन के आस पास पिछले तीन वर्षों में कोई संगत लेन देन पंजीकृत नहीं हुआ है। (iii) पत्तन भूमि का बाज़ार मूल्य निकालने के लिये पत्तन भूमि के इसी प्रकार के लेन देन के लिये पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली पत्तन के पास पहले से ही उपलब्ध है। एल ए सी ने उसी की संस्तुति की है और इसे बोर्ड ने भी अनुमोदित किया है। (iv) चूंकि, औद्योगिक क्षेत्र में पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए दरमान तैयार करने का कार्य बी सी जी द्वारा वर्ष 2017 में किया गया था, यानी प्राधिकरण की अधिसूचना के समय, इसलिये अब बाज़ार मूल्य निकालने के लिये मूल्यांकक को नियुक्त नहीं किया गया।
(ii).	पीपीटी पुष्टि करे कि विषयक प्रस्ताव में पट्टा किराया निर्धारण के लिये पीपीटी द्वारा यथासुविचारित भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर को आधार मानने के पर्याप्त कारण हैं।	भूमि नीति दिशानिर्देश के खंड 13-क के उपबंधों में यह उल्लेख किया गया है कि यदि एलएसी उच्चतम कारक को नहीं चुनती है तो उसके कारण लिखित में दर्ज करने होंगे। दरमान निकालते समय पत्तन भूमि के इसी प्रकार के लेन देन के लिये भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर पर सुविचार किया गया है। पूर्ववर्ती पैरा में विस्तार से स्पष्ट किया गया है।

(iii).

जैसा कि एलएसी रिपोर्ट से देखा जा सकता है,एलएसी ने औदयोगिक क्षेत्र के लिये प्रयोग में लाये जाने वाली सेक्टर 21 और नगर क्षेत्र में 180460/- रु प्रति एकड पट्टा किराये की संस्तुति की है। पीपीटी के न्यासी मंडल ने भी एलएसी की संस्तुति को ही अनुमोदित किया है। तथापि, प्रस्तावित प्रारूप दरमानों में, यह पाया जाता है कि पीपीटी ने औदयोगिक क्षेत्र के लिये प्रयोग में लाये जाने वाली सेक्टर 21 के साथ साथ नगर क्षेत्र में भी 49410/- रु प्रति एकड पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है। पीपीटी स्थिति स्पष्ट करे।

वार्षिक पट्टा किराये की आरक्षित कीमत, जिसे बोर्ड और एलएसी ने अनुमोदित और संस्तुत किया है, वह औदयोगिक क्षेत्र के लिये प्रयोग में लाये जाने वाली सेक्टर 21 और नगर क्षेत्र में रु 180460/- प्रति एकड ही है। उक्त प्रस्ताव का पृष्ठ संख्या 23 का क्रमांक 3.1 को इस प्रकार पढा जाये:

(राशि रु प्रति एकड)

क्रसं	जोन	प्रस्तावित दरमान	
		पत्तन भूमि का बाजार मूल्य	वार्षिक पट्टा किराया के सदर्थ में आरक्षित मूल्य
1	नगर क्षेत्र जोन औदयोगिक क्षेत्र में प्रयोग किये जाने के लिये	3008000/-	180460/-
2	सैक्टर 21 औदयोगिक क्षेत्र में प्रयोग किये जाने के लिये	3008000/-	180460/-

उक्त दरें 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर पर बढ़ जाएगी।

7. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के रिकार्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षकारों से प्राप्त टिप्पणियों और उनके द्वारा प्रस्तुत किए तर्कों का पेत्रसार-संक्षेप संबंधित पक्षकारों को अलग से भेजा जाएगा। यह ब्यौरा हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

8. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के सदर्थ में निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

- (i). परादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) की भू-संपदा को सामान्य रूप से चार जोनों में श्रेणीबद्ध किया गया है नामतः नगर क्षेत्र जोन, औद्योगिक जोन, सेक्टर 21 जोन और हरीदासपुर जोन। पीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण द्वारा उक्त उल्लिखित जोनों के लिये 15 मई, 2015 के आदेश सं.टीएएमपी/53/2014-पीपीटी के द्वारा सीमा शुल्क प्रतियोगिता क्षेत्र के बाहर गैर-पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर भूमि आबंटन के लिए वार्षिक पट्टा किराये अनुमोदित किए गए थे। तत्पश्चात, इस आधार पर कि, परादीप को स्मार्ट औद्योगिक पत्तन शहर (एसआईपीसी) के रूप में विकसित किया जा रहा है, जिसमें औद्योगिक पार्क और मल्टी मॉडल लाजिस्टिक पार्क (एमएमएलपी) का विकास शामिल है, पीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण द्वारा 21 जुलाई, 2017 के आदेश सं. टीएएमपी/36/2017-पीपीटी के द्वारा सीमा शुल्क प्रतियोगिता क्षेत्र के बाहर औद्योगिक क्षेत्र में पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमान नियत किये थे। तथापि, यह आदेश औद्योगिक क्षेत्र के लिये प्रयोग किये जाने वाले नगर क्षेत्र जोन और सेक्टर 21 के दरमान को कवर नहीं करता। इसलिये, नगर क्षेत्र जोन और सेक्टर 21 के कुछेक भूखंडों को एसआईपीसी के एक भाग के रूप में औद्योगिक प्रयोजन के लिये चिन्हित किया गया है, पीपीटी सीमा शुल्क प्रतियोगिता क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि (विस्तारित औद्योगिक क्षेत्र) के आबंटन के लिए दरमानों के नियतन का प्रस्ताव लेकर आया है। पत्तन के प्रस्ताव को भूमि आबंटन समिति कि संस्तुति और इसके न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।

- (ii). पीपीटी ने अपना प्रस्ताव अगस्त, 2019 में दायर किया। पीपीटी ने हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण अक्टूबर 2019 में प्रस्तुत किया। मामले की प्रक्रिया के दौरान पीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण के साथ पीपीटी के प्रस्ताव पर इस विश्लेषण में विचार किया जा रहा है।
- (iii). इस प्राधिकरण को पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण के प्रयोजन से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भू नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करने का अधिदेश है। भारत सरकार, पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी, 2014 में महापत्तन न्यास भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 की घोषणा की जो 2 जनवरी, 2014 से प्रभावी हुए। बाद में, पोत परिवहन मंत्रालय ने एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 111 के अंतर्गत भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में संशोधन जारी किया जो 17 जुलाई, 2015 से कार्यान्वयन के लिए प्रभावी हुआ। इस प्रकार पीपीटी महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति, 2014, जुलाई 2015 में यथासंशोधित, के उपबंधों के आधार पर पत्तन विषयक प्रस्ताव लेकर आया है।
- (iv). भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2(ड) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भूमि आबंटन समिति का गठन किया गया जिसमें वित्त, संपदा और यातायात विभागों के विभागाध्यक्ष सदस्य थे। यह समिति खंड 13(क) में निर्धारित विधि के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। पीपीटी के मामले में पीपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया गया जिसमें सचिव, एफएएंडसीएओ और यातायात प्रबंधक (प्रभारी) को सदस्य के रूप में लिया गया।
- (v). जुलाई, 2015 के भू नीति दिशानिर्देश का पैरा 13(क) में, उसके यथानिर्धारित 5 कारकों के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने की प्रक्रिया निर्धारित है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में उक्त पैरा के अनुसार भूमि आबंटन समिति उसके निर्धारित कारकों में से अधिकतम कारक पर समान्यतः विचार करेगी अर्थात् (i) क्षेत्र में भूमि मूल्य के लिए राज्य सरकार का रेडि रैक्नर, यदि ऐसे स्पष्टीकरण / कार्य के लिए उपलब्ध हो; (ii) पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जाएगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर (iii) ऐसे लेन देनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य और (v) अन्य कोई संगत कारक जिसका बोर्ड द्वारा पता लगाया गया हो। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 यह भी अनुबद्ध करते हैं कि यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती, तो उसके कारण लिखित में दर्ज किये जाने चाहिए।
- (vi). पत्तन के प्रस्ताव से यह देखा गया है कि, एलएसी ने पाया कि राज्य सरकार के रेडि रैक्नर में औद्योगिक / पत्तन संबंधी प्रयोग का मूल्यांकन नहीं दिया गया है। पत्तन के आस-पास पिछले 3 वर्षों के दौरान कोई लेन देन नहीं हुआ। चूंकि औद्योगिक क्षेत्र में पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए दरमान तैयार करने का कार्य परामर्शदाता द्वारा वर्ष 2017 में किया गया था, इसलिये पत्तन द्वारा भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिये किसी मूल्यांकक की फिर से नियुक्त नहीं की गयी। इस प्रकार एलएसी ने भू नीति दिशानिर्देश का पैरा 13 में सूचीबद्ध कारकों में से एक कारक यानी उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली के आधार पर पट्टा किराया का निर्धारण किया है। एलएसी ने अपनी रेपोर्ट में इसी प्रकार के लेन-देन के लिये वर्ष 2018 में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर रु1,80,460/- प्रति एकड़/वर्ष पर सुविचार किया है। उक्त इसी दर को नगर क्षेत्र जोन और सेक्टर 21 के कुछेक भूखंडों को औद्योगिक प्रयोजन के लिये चिन्हित क्षेत्र के लिये पीपीटी ने वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य के रूप में अपनाने का प्रस्ताव किया है।

- (vii). उक्त स्थिति के आधार पर, एलएसी ने नगर क्षेत्र जोन और सेक्टर 21 के कुछेक भूखंडों को औद्योगिक प्रयोजन के लिये चिन्हित क्षेत्र के लिये बाजार मूल्य रु 30.08 लाख प्रति एकड़ नियत करने की सिफारिश की है। पीपीटी के न्यासी मंडल ने औद्योगिक जोन में पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण रु 30.08 लाख प्रति एकड़ वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य के रूप में रु1,80,460/- प्रति एकड़ प्रति वर्ष नियत करने का अनुमोदन दिया जैसी एलएसी ने भी संस्तुति की है।

दिशानिर्देशों का खंड 13(ख) अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13(क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर नियत भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में निकाला जाएगा और कि यह 6 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए जिसे पत्तन न्यासी मंडल द्वारा निर्धारित किया जाना है। दूसरी ओर रु1,80,460/- का संस्तुत पट्टा किराया उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर है। इसलिये, 30.08 लाख रु प्रति एकड़ का बाजार मूल्य वह आंकड़ा है जो पट्टा किराये की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली से निकाली गयी है। इसे यथावत रखा जा सकता है।

चूंकि एलएसी द्वारा संस्तुत पट्टा किराया पीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है, यह प्राधिकरण नगर क्षेत्र जोन और सेक्टर 21 के कुछेक भूखंडों को औद्योगिक प्रयोजन के लिये चिन्हित क्षेत्र के लिये वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में रु1,80,460/- प्रति एकड़/वर्ष के आरक्षित मूल्य के रूप निर्धारित करने को प्रवृत्त है। संयोगवश, यह प्रस्तावित दर 21 जुलाई 2017 के आदेश द्वारा जुलाई 2017 में औद्योगिक जोन के पट्टा किराया के लिये अनुमोदित रु1,55,400/- प्रति एकड़/वर्ष से अधिक है।

चूंकि, जुलाई 2015 में जारी संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, का खंड 13(ग) इस प्राधिकरण से दरमान अधिसूचित करने की अपेक्षा करता है। बाजार मूल्य अधिसूचित नहीं किया जाता है।

- (viii). पीपीटी ने प्रस्तावित प्रारूप दरमानों विभिन्न परिभाषाएं / शर्तें / टिप्पणियां प्रस्तावित की हैं। उक्त परिभाषाएं / शर्तें / टिप्पणियां आदि 15 मई, 2015 के आदेश सं टीएमपी/53/2014-पीपीटी के द्वारा गैर पत्तन कार्यों के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए अनुमोदित दरमानों और 21 जुलाई 2017 के आदेश संख्या टीएमपी/36/2017-पीपीटी के समान ही हैं। इस परिस्थिति में, प्रस्तावित परिभाषाएं / शर्तें / टिप्पणियां अनुमोदित की जाती हैं।

- (ix). पीपीटी ने, पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर भूमि के आबंटन के दरमानों में इस प्रभाव का एक नोट प्रस्तावित किया है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य प्रति वर्ष 2 प्रतिशत के वृद्धि कारक के अधीन होगा। इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना उचित होगा कि भूमि नीति दिशानिर्देशों 2014 का खंड 18(ग) पत्तनों को यह शिथिलता प्रदान करता है कि वह वार्षिक वृद्धि नियत करें जो 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। पीपीटी ने 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। चूंकि पीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि दर का अनुमोदन किया गया है और कि यह भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के अनुरूप है, प्रस्तावित 2 प्रतिशत की वार्षिक दर अनुमोदित की जाती है।

- (x). संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) अनुबद्ध करता है कि, दरों में संशोधन प्रत्येक 5 वर्ष में एक बार किया जाएगा। तदनुसार, पत्तन ने किराया अनुसूची में एक टिप्पणी निर्धारित की है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य इस आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात प्रभावी होगा और पांच वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी रहेगा, जिसका अनुमोदन किया जाता है।

9.1. परिणाम में, और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से इतर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए नगर क्षेत्र जोन और सेक्टर 21 जोन का पट्टा आधार पर पत्तन भूमि (विस्तारित औद्योगिक क्षेत्र) आबंटन के लिए दरमानों का अनुमोदन करता है, जो **अनुलग्नक** के रूप में संलग्न है।

9.2. अनुमोदित दरमान इस आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात् प्रभावी होगा और पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेगा। तत्पश्चात् दिया गया अनुमोदन स्वतः ही समाप्त समझा जाएगा, जब तक कि उसका इस प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट तौर पर विस्तार नहीं किया जाता।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./351/19]

अनुलग्नक

### परादीप पत्तन न्यास

**पत्तन संबंधित कार्यों के लिए सीमा शुल्क प्रतिबधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि (विस्तारित औद्योगिक क्षेत्र) का पट्टे पर आवंटन के लिए दरमान**

#### 1. लघु शीर्ष, प्रारंभ और अनुप्रयोग :

- क) इन्हे पत्तन संबंधित कार्यों के लिए सीमा शुल्क प्रतिबधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि (विस्तारित औद्योगिक क्षेत्र) का पट्टे पर आवंटन के लिए दरमान कहा जा सकता है।
- ख) यह प्राधिकरण की यथोनुमोदित दिनांक से प्रभाव में आ जाएंगे।
- ग) यह सीमा शुल्क प्रतिबधित क्षेत्र के बाहर एम एम एल पी के लिये आरक्षित औद्योगिक क्षेत्र और औद्योगिक पार्क में स्थित बंदरगाह के आवंटन पत्तन से संबंधित कार्यों के लिए इसके प्रभावी होने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू होंगे।

#### 2. परिभाषाएं

- क) 'बोर्ड' का अर्थ पत्तन के संबंध में महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत गठित पत्तन के न्यासी मंडल से है।
- ख) 'टीएएमपी' का अर्थ महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 47-क के तहत महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण से है।
- ग) 'अध्यक्ष' का अर्थ बोर्ड के अध्यक्ष से है और इसमें महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 14 के तहत उसकी जगह कार्य करने के लिए नियुक्त व्यक्ति भी शामिल है।
- घ) 'भूमि' का अर्थ, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 2 (ट) में जैसा दिया गया, से है।
- ङ) 'पट्टा' का अर्थ संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1982 की धारा 105 में यथावर्णित है यानी "एक अचल संपत्ति का उपयोग करने के अधिकार का एक निश्चित समय के लिए किया गया अंतरण है जो स्पष्ट रूप से एक मूल्य के भुगतान या वादा या विचार समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर स्थानांतरक द्वारा स्थानांतरी को करेगा जो स्थानांतरण की शर्तों पर उसे स्वीकार करता है"।
- च) 'लाइसेंस' का अर्थ भारत सुखाचार अधिनियम 1882 की धारा 52 में दिया गया है। यानी, "अनुदाता द्वारा अन्य व्यक्ति को अचल संपत्ति पर कार्य करने या करते रहने का अधिकार देता है, जो इसकी अनुपस्थिति में ऐसा अधिकार गैर कानूनी होगा तथा ऐसा अधिकार संपत्ति का सुखभोग या संपत्ति पर हिताधिकार नहीं देता"।
- छ) 'अपफ्रंट आधार' का अर्थ पट्टे के आधार पर भूमि का आवंटन से है जिसका एक बार अपफ्रंट भुगतान पट्टे की सम्पूर्ण समयावधि के लिए तथा समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित नाममात्र के पट्टा शुल्क पर किया गया है।
- ज) 'प्रीमियम आधार' का अर्थ वार्षिक आधार पर पट्टे के किराए का भुगतान जो समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि के साथ होता है से है।
- झ) 'पंजीकरण शुल्क' का अर्थ लाइसेंसी/पट्टाधारक द्वारा उठाए जाने वाला प्रभार जो पट्टा लाइसेंस बनाने में स्टॉप खरीदने तथा पंजीकरण में लगा हो तथा इसकी समकक्ष प्रतिलिपियां बनाने में हो, यदि आवश्यक हो, से है।
- ञ) 'दस्तावेज बनाने का शुल्क' का अर्थ पट्टेदार/लाइसेंसी द्वारा बोर्ड को एकबारगी भुगतान किए जाने वाले शुल्क से है जो पट्टा/लाइसेंस तैयार करने के लिये हो।

- ट) 'जमानती जमा' का अर्थ वापसी योग्य राशि से है जो पट्टाधारी / लाइसेंसी द्वारा बोर्ड के पास पट्टा / लाइसेंस की अवधि के दौरान सभी सहमत नियमों और शर्तों को पूरा करने के अधीन रखी जाती है।
- ठ) 'माल एवं सेवा कर' (जी एस टी) का अर्थ सेवा प्रदाताओं पर सरकार द्वारा लगाए जाने वाले सांविधिक कर से है, जो माल और सेवाओं पर लगता है, वास्तव में ग्राहकों द्वारा वहन किया जाता है। यह अप्रत्यक्ष कर के अंतर्गत वर्गीकृत है तथा जी एस टी अधिनियम के तहत अस्तित्व में आया है।
- ड) 'शास्ति' का अर्थ बोर्ड द्वारा लगाये गए अर्थ दंड प्रभारों से है जो आबंटित परिसर के गलत तरीके से उपयोग पर अनुबंधों तथा शर्तों का उल्लंघन करने पर लगाया गया हो।

### 3. पत्तन भूमि आबंटन के लिए दरमान

- 3.1 पत्तन संबंधी कार्यों तथा सीमाशुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर पत्तन भूमि (विस्तारित औद्योगिक क्षेत्र) के आबंटन के लिये दरमान

(राशि रु. प्रति एकड़)

जोन	दरमान
	वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित कीमत
नगर क्षेत्र जोन	1,80,460/-
सेक्टर 21	1,80,460/-

उक्त दरें 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर पर बढ़ जाएंगी।

### 4. निबंधन और शर्तें:

**4.1 भुगतान की देय तिथि :** मांग नोट के जारी होने की तिथि से एक माह की अवधि के भीतर प्रभार का भुगतान किया जाएगा।

**4.2 भुगतान का तरीका :** भुगतान, आरटीजीएस / एनईएफटी / वित्तीय सलाहकार एवं मुख्य लेखा अधिकारी पीपीटी के पक्ष में डीडी से किया जाएगा।

#### 4.3 विलंबित भुगतान पर ब्याज

किराये की बकाया राशि या अन्य राशि या पाराद्वीप पत्तन न्यास के पक्ष में या सार्वजनिक मांग रूप में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से, बिना किसी प्रतिकूल प्रभाव, किसी कार्यवाही पर चले जो उस क्षेत्राधिकार के न्यायालय में वाद के द्वारा बकाया राशि प्राप्त करने का है।

**4.4 आबंटन की तारीख की गणना :** आबंटन की तारीख की गणना, स्थल / परिसर का कब्जा लेने / कब्जा लेने के रजिस्टर में हस्ताक्षर करने की तारीख से गिना जाएगा।

**4.5 आबंटित भूमि का अप्रयोग :** यदि आबंटित भूमि, जिस उद्देश्य से आबंटित की गयी थी, उसके लिए प्रयोग कब्जे की तारीख से 18 (अठारह) महीने तक प्रयोग में नहीं लाई जाती, तब भूमि के आबंटन को रद्द कर दिया जाएगा तथा ऐसे आबंटन के लिये किये गये सभी भुगतान जब्त कर लिए जाएंगे।

#### 4.6 शास्ति :

(क) यदि पट्टेदार पट्टा करार का उल्लंघन करता है तो बोर्ड के पास उचित शास्ति या पट्टा रद्द करने का, जो उल्लंघन के आकार पर निर्भर करता है, अधिकार सुरक्षित है। रद्द करने के मामले में कोई राशि वापस नहीं की जाएगी।

(ख) यदि पट्टा व लाइसेंसधारक बिना किसी अधिकार दरमानों के / गैर कानूनी तरीकों से पट्टा व लाइसेंस जारी रखता तब, उसे खाली करने की तारीख तक दरमानों का तीन गुना भुगतान करना होगा।

#### 4.7 परादीप पत्तन न्यास पर नियम तथा विनियमों का पालन:

पट्टेदार / लाइसेंस धारक समय-समय पर केन्द्र सरकार, बोर्ड अध्यक्ष या सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी पत्तन संबंधी कानूनों / नियमों / उपनियमों / आदेश / अधिसूचनाओं का पालन करेगा तथा बोर्ड द्वारा समय-समय पर अनुमोदित दरों का भुगतान करेगा।



**4.8 पत्तन के हित में, पट्टे की समाप्ति से पहले आबंटित भूमि की वापसी पर अनुपातिक कीमत की वापसी**

यदि आबंटित भूमि पट्टा समाप्ति से पहले ले ली जाती है, तब बचे समय के लिए पट्टा धारक उचित राशि की वापसी का पात्र है। पत्तन के विवेक पर यदि, अन्य स्थल पर पुनर्वास किया जाता है तब पट्टा धारक / लाइसेंसी अंतर राशि का भुगतान, प्रचलित दरमान के आधार पर बकाया समय के लिए करेगा।

**4.9** पत्तन भूमि के सभी आबंटन, पारादीप पत्तन न्यास अचल संपत्ति (भूमि और आवास) पट्टेदारी व लाइसेंसिंग विनियम 1975 और भूमि नीति दिशानिर्देश, समय-समय पर पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी, के द्वारा शासित होगा। कोई प्रावधान, जो विशेष रूप से ऊपर उल्लेख नहीं किया गया है, प्रावधान में शामिल माना जाएगा।

**4.10** ऊपर निर्धारित, आरक्षित मूल्य में, वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में हर वर्ष 2 प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी।

**4.11** वार्षिक किराया के संबंध में ऊपर निर्धारित आरक्षित कीमत पांच वर्षों की अवधि के लिए प्रभावी रहेगी।

**4.12** यदि दरमानों में किसी परिभाषा/ शर्त/ नोट्स की विसंगति पायी जाती है तब संशोधित भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2014 के साथ-साथ तथा संशोधित भूमि प्रबंधन नीति दिशा-निर्देश 2014 में निहित प्रावधानों को माना जाएगा।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 9th December, 2019

**No. TAMP/43/2019-PPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Paradip Port Trust for fixation of Scale of Rates for allotment of Port Land (expanded industrial zone) on lease basis for port related activities outside the custom bond area, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

**Case No. TAMP/43/2019-PPT**

**Paradip Port Trust**

---

**Applicant**

**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**

(Passed on this 29<sup>th</sup> day of November 2019)

This case relates to the proposal received from Paradip Port Trust (PPT) for fixation of Scale of Rates (SOR) for allotment of Port Land (expanded industrial zone) on lease basis for port related activities outside the custom bond area.

2.1. Based on a proposal filed by the PPT, this Authority vide its Order no. TAMP/36/2017-PPT dated 21 July 2017 has approved SOR for allotment of Port Land on lease basis for port related activities outside the custom bond area. This Order was notified in the Gazette of India on 17 August 2017 vide Gazette No. 323 and had come into effect from 27 April 2017 and is valid for a period of five years. However, the said Order does not cover the SOR for Township Zone and Sector-21 to be used for industrial purpose. Therefore, the PPT has come up with a proposal in reference.

2.2. The main submissions made by PPT vide its letter No. AD-EST-MISC-III-02/2017/3246 dated 14 August 2019 are summarized below:

- (i). As part of the Sagarmala initiative, the Ministry of Shipping (MOS) has announced a plan to develop Paradip as a world class, globally competitive, Smart Industrial Port City (SIPC).
- (ii). Smart City at Paradip is envisioned to be built on a PPP basis with a Multi-modal Logistics Park (MMLP), Industrial Park(s), Residential and Commercial area(s), water management system(s), waste recycling center(s), and creek development programme for tourism.
- (iii). In the SIPC Plan, some patches of Sector 21 and Township zone have been earmarked for the industrial purpose.
- (iv). The proposal for fixing of SOR in Sector-21 and Township (expanded area) was placed before the Board of Trustees of PPT, on recommendation of the LAC.
- (v). As per Clause 13(a) of the Policy Guidelines for Land Management, 2014, the Market value of land has been arrived as under:  
“Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transaction, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.”
- (vi). The highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions for allotment of land in PPT had been done in the year 2018, where the H-1 accepted rate/bid was ₹. 180460/- per acre/annum. Accordingly, the market value comes to ₹. 30,07,666/- and rounded off to ₹. 30,08,000/- [1,80,460\*100/ 6].

2.3. In this backdrop, the PPT has requested this Authority to approve Rates for Township zone and Sector-21 Zone to be used for Industrial purposes on lease basis for port related activities outside the custom bond area which is as follows:

Sr. no.	Zone	( ₹. per acre)	
		Proposed SOR	
		Market value of the Port land	Reserve price in terms of annual lease rent
1.	Township zone to be used for industrial purposes	3008000/-	180460/-
2.	Sector-21 zone to be used for industrial purposes	3008000/-	180460/-

The above rates will be escalated @ 2% per annum.

3. The proposal in reference has the approval of the Board of PPT vide its resolution no. 06/2019-20 dated 27.05.2019 alongwith the recommendation of the Land Allotment Committee.

4. In accordance with consultative procedure prescribed, a copy of the PPT proposal dated 14 August 2019 was forwarded to the concerned users / user organizations as suggested by PPT and also to the users / user organization as per our approved list, vide our letter dated 26 August 2019, seeking their comments. However, no comments have been received from any of the users/ user organizations, till the case was finalized.

5. A joint hearing on the case in reference was held on 16 October 2019 at the PPT premises. The PPT has made its submissions during the joint hearing.

6. Based on a preliminary scrutiny of the PPT proposal, following additional information/ clarification were sought from PPT, vide our letter dated 07 October 2019. The PPT has responded vide its letter dated 29 October 2019. The information/ clarification sought by us and reply of PPT thereon are as follows:

Sr. no.	Additional information/ Clarification	Summary of Reply of PPT
(i).	The PPT is seen to have determined the lease rent based on only one of the factors as listed out in Clause 13 of the Land Policy Guidelines. The PPT has	As per the Land Policy Guidelines of Para 13(a): (i). There is no State Government ready reckoner for similar classification.

	given reasons for not considering other factors except valuation by the valuer. The PPT to explain the reason for not determining the market value of the land outside the custom bond area to be allotted for port related activities, by appointing an approved valuer.	(ii). There is no relevant transaction registered during last three years within the vicinity of the port.  (iii). For deriving the market value of the port land, as the highest accepted tender-cum-auction of the port land for similar transaction is already available with port, the LAC had recommended the same and also been approved by the Board.  (iv). Since the exercise to derive SOR for port related activities in the Industrial zone had been done by BCG in the year 2017 i.e at the time of TAMP notification, appointment of Valuer to derive market value had not been done.																	
(ii).	The PPT to confirm that the highest accepted tender cum auction rate of the land as considered by PPT, is representative enough to be taken as base, to determine the lease rent in the subject proposal.	As per the Land Policy Guidelines 13-a, It is mentioned that in case the LAC not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing. While deriving the SOR, the highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transaction has been considered. The details already explained in the foregoing para.																	
(iii).	As seen from the LAC Report, the LAC is seen to have recommended the lease rent of ₹ 180460/- per acre for the Township Zone as well as for the Sector – 21 Zone to be used for industrial purposes. The Board of Trustees of PPT is also seen to have approved the recommendation of the LAC. However, in the proposed draft Scale of Rates, the PPT is seen to have proposed the lease rent of ₹ 49410/- per acre for the Township Zone as well as for the Sector – 21 Zone to be used for industrial purposes. The PPT to clarify the position.	The reserve price for annual lease rent, which the Board and LAC had approved and recommended is ₹. 180460/- per acre for Township as well as Sector-21 zone to be used for industrial purpose. The Sl. No. 3.1 of Page no. 23 of the said proposal may be read as follows: ( ₹. per acre) <table><tr><th>Sr. o.</th><th>Zone</th><th colspan="2">Proposed SOR</th></tr><tr><td></td><td></td><th>Market value of the Port land</th><th>Reserved price in terms of annual lease rent 6% of market value of the land</th></tr><tr><td>1.</td><td>Township zone to be used for industrial purposes</td><td>3008000/-</td><td>180460/-</td></tr><tr><td>2.</td><td>Sector-21 zone to be used for industrial purposes</td><td>3008000/-</td><td>180460/-</td></tr></table>		Sr. o.	Zone	Proposed SOR				Market value of the Port land	Reserved price in terms of annual lease rent 6% of market value of the land	1.	Township zone to be used for industrial purposes	3008000/-	180460/-	2.	Sector-21 zone to be used for industrial purposes	3008000/-	180460/-
Sr. o.	Zone	Proposed SOR																	
		Market value of the Port land	Reserved price in terms of annual lease rent 6% of market value of the land																
1.	Township zone to be used for industrial purposes	3008000/-	180460/-																
2.	Sector-21 zone to be used for industrial purposes	3008000/-	180460/-																
The above rates will be escalated @ 2% per annum.																			

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made during the joint hearing will be sent separately to the port and relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position, emerges:

- (i). The land estate of Paradip Port Trust can be generally categorized into four Zones viz., Township Zone, Industrial Zone, Sector 21 Zone and Haridaspur Zone. Based on the proposal of PPT, this Authority vide its Order no. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015 has approved Scale of Rates for allotment of port land on lease basis for non-port related activities outside the custom bond area, in respect of all the above mentioned Zones. Subsequently, on the ground that the Paradip is being developed as a Smart Industrial Port City (SIPC), which includes development of industrial parks and Multi Modal Logistics Park (MMLP), this Authority vide its Order no. TAMP/36/2017-PPT dated 21 July 2017 has approved SOR for allotment of Port Land on lease basis for port related activities outside the custom bond area in the Industrial Zone based on the proposal of PPT. However, this Order does not cover the rates for Township Zone and Sector – 21. Therefore, since some patches of Sector 21 and Township zone have been earmarked for the industrial purposes as part of SIPC, the PPT has come up with a proposal for fixing SOR for Township zone and Sector-21 Zone to be used for Industrial purposes on lease basis for port related activities outside the custom bond area. The proposal of the port has the recommendation of Land Allotment Committee and approval of its Board of Trustees.

- (ii). The PPT has filed its proposal in August 2019. The PPT has furnished the additional information/ clarification sought by us in October 2019. The proposal of PPT alongwith the information/ clarification furnished by the PPT during the processing of the case, is being considered in this analysis.
- (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The PPT has, thus, come up with the subject proposal, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.
- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). In the case of PPT, a LAC has been constituted under the Chairmanship of Chairman of PPT and consisting of Secretary, F.A. & C.A.O. and Traffic Manager as Members of the Committee.
- (v). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (vi). From the proposal of the port, it is seen that the Ready Reckoner of the State Government does not contain the valuation for industrial/ port related use. No transactions are reported to have taken place during the last 3 years within the port's vicinity. Since the exercise to derive SOR for port related activities in the Industrial zone was carried out by a Consultant in the year 2017, no Valuer is reported to have been again appointed by the Port to derive the market value of the land. Thus, the LAC is seen to have determined the lease rent based on one of the factors as listed out in Clause 13 of the Land Policy Guidelines i.e. highest accepted tender cum auction. The LAC in its Report has considered the highest accepted tender cum auction rate of port land for similar transaction pertaining to the year 2018 at ₹ 1,80,460/- per acre per annum. The said same rate has been proposed to be adopted as the reserve price in terms of annual lease rent by the PPT for the patches of land in the Township Zone and Sector – 21 Zone, which have been identified to be used for industrial purposes.
- (vii). Based on the above position, the LAC has recommended to fix the market value for the patches of land in the Township Zone and Sector – 21 Zone, which have been identified to be used for industrial purposes at ₹ 30.08 lakhs per acre. The Board of Trustees of PPT has approved the market value at the same amount of ₹ 30.08 lakhs per acre and the reserve price in terms of annual lease rent at ₹ 180460/- per acre per annum as also recommended by the LAC.

Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors listed under para 13 (a) of the Land Policy Guidelines and the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. On the other hand, the recommended lease rent of ₹ 180460/- happens to be the highest accepted tender-cum-auction rate. Therefore, the market value of ₹ 30.08 lakhs per acre is a figure derived from the highest accepted tender figure of lease rent. Be that as it may.

Since the lease rent as recommended by the LAC has the approval of the Board of Trustees of PPT, this Authority is inclined to prescribe the reserve price in terms of annual lease rent for the land at ₹ 180460/- per acre per annum for the patches of land in the township zone and sector – 21 zone to be

used for industrial purposes. Incidentally, this proposed rate is higher than the lease rent of ₹ 155400/- per acre per annul approved for industrial zone in July 2017 vide Order dated 21 July 2017.

Since Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines issued in July 2015 requires this Authority only to notify the Scale of Rates, the market value is not notified.

- (viii). The PPT is seen to have proposed various definitions/ conditions/ notes in the proposed draft Scale of Rates. The said definitions/ conditions/ notes are seen to be similar to the definitions/ conditions/ notes approved in the SOR for allotment of Port land outside the custom bond area on lease basis for non-port related activities at PPT vide Order no. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015 and Order no. TAMP/36/2017-PPT dated 21 July 2017. That being so, the proposed definitions/ conditions/ notes are approved.
- (ix). The PPT has proposed in the Scale of Rates a note to the effect that the reserve price in terms of annual lease rent shall bear an escalation factor of 2% every year. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. The PPT has proposed 2% annual escalation. Since the annual escalation rate of 2% is approved by the PPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014, the proposed rate of 2% annual escalation is approved.
- (x). Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, the port in the Rent Schedule, has proposed a note to the effect that the reserve price in terms of annual lease rent will be effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years, which is approved.

9.1. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, the Scale of Rates for allotment of Port land (expanded industrial zone) on lease basis for port related activities outside the custom bond area, in the Township Zone and Sector 21 Zone attached as **Annex**, is approved.

9.2. The Scale of Rates approved shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. Balasubramanian, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./351/19]

**Annex**

### **PARADIP PORT TRUST**

#### **SCALE OF RATES (SOR) FOR ALLOTMENT OF PORT LAND (EXPANDED INDUSTRIAL ZONE) ON LEASE BASIS FOR PORT RELATED ACTIVITIES OUTSIDE THE CUSTOM BOND AREA.**

#### **1. SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND APPLICATION**

- a) This may be called” Scale of Rates (SoR) for allotment of Port land (expanded industrial zone) on lease basis for Port related activities outside the custom bond area.
- b) The same shall come into force on such date as approved by TAMP.
- c) It applies to the areas located outside the custom bond area (expanded industrial zone) in Township zone and Sector 21 Zone for a period of five years from the date it comes into effect.

#### **2. DEFINITION**

- a) **“Board”**, in relation to a Port means the Board of Trustees constituted under Major Port Trust Act, 1963 for the Port.
- b) **“TAMP”**, means the Tariff Authority for Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act, 1963.
- c) **“Chairman”**, means the Chairman of the Board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act, 1963.

- d) **“Land”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 2 (k) of Major Port Trust Act, 1963.
- e) **“Lease”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 105 of the Transfer of Property Act, 1982 i.e., “transfer of a right to enjoy immovable property, made for a certain time, expressly provided for, in consideration of a price paid or promised, or of money to be rendered periodically or on specified occasions to the transferor by the transferee, who accepts the transfer on such terms”.
- f) **“License”**, shall have the same meaning assigned to it as in Section 52 of the Indian Easements Act, 1882 i.e., “a right granted to another person by the grantor, to do or continue to do upon the immovable property of the grantor, something which would, in the absence of such right, be unlawful, and such right does not amount to an easement or an interest in the property.
- g) **“Upfront basis”**, means allotment of land on lease basis on payment of one time upfront payment for the entire lease period and the nominal lease rent approved by the Board from time to time.
- h) **“Premium basis”**, means allotment of land on annual lease basis on payment of annual lease rent with escalation approved by the Board from time to time.
- i) **“Registration charges”**, means the charges to be borne by the lessee/licensee towards the costs of preparing, stamping and registering the lease/license agreement and also the cost of a counterpart or a copy if required.
- j) **“Document preparation charges”**, means one time charges to be paid by the lessee/ licensee to the Board for preparation of lease/license agreement.
- k) **“Security Deposit”**, means refundable amount to be kept with the Board by the lessee/ licensee for the entire lease/license period subject to fulfilling all the agreed terms and conditions.
- l) **“GST”** means a statutory tax levied by the Government for goods and services but actually borne by the customers. It is categorised under Indirect Tax and came into existence under the GST Act.
- m) **“Penalty”**, means the charges levied by the Board for violation of terms and conditions of allotment and wrongful use and occupation of allotted premises.

### 3. **SCALE OF RATES (SoR) FOR ALLOTMENT OF PORT LAND.**

- 3.1. Scale of Rates for allotment of Port land (expanded industrial zone) on lease basis for Port related activities outside the custom bond area.

Zone	(amount in ₹ ‘per acre’)
	<b>SOR</b>
	<b>Reserve price in terms of annual lease rent</b>
Township Zone	1,80,460/-
Sector 21	1,80,460/-

The annual lease rent will be escalated @ 2% per annum.

### 4. **Terms and Conditions**

- 4.1. **Due date Payment**  
The charges to be remitted within a period of one month from the date of issue of demand note.
- 4.2. **Mode of Payment**  
The payment should be made through RTGS/NEFT/DD in favour of F.A.& C.A.O., PPT.
- 4.3. **Interest on delayed payment**  
Any arrears of rent or other money accruing to or in favour of the Paradip Port Trust or from the lessee shall be recoverable as a public demand with interest @ 12% per annum without prejudice to any action that may be taken by the Port to recover by a suit in the court having jurisdiction over the area.
- 4.4. **Counting date of allotment**  
The allotment will be counted from the date of taking possession of site/premises by signing in the Possession Register.
- 4.5. **Non-utilisation of allotted land**  
If the allotted land is not utilized for the purpose for which it has allotted within a period of 18 (eighteen) months from the date of possession, the allotted land will be cancelled and all the payments made for such allotment will be forfeited.

**4.6. Penalty**

- a) If the lessee breaches / violates any provisions of lease agreement, the Board would reserve the right to impose the appropriate penalty or cancel the lease depending upon the nature and magnitude of such violation. In case of cancellation, no refund will be made.
- b) If the lessee/licensee continues unauthorisedly beyond the approved period, will be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at three times of the Scale of Rates in force till the vacant possession is obtained.

**4.7. Observation of rules and regulations of Paradip Port Trust**

The lessee /licensee shall observe all provisions of laws, rules, bye-laws, regulations, orders and notification relating to the Port issued by the Central Government, Board, Chairman or any other Competent Authority from time to time and shall pay the rates approved by the Board from time to time.

**4.8. Refund of proportionate value in case of resumption of the allotted premises before expiry of lease in Port interest**

The lessee/licensee is eligible to get refund on prorated basis for the left out period of lease/license without interest if the land is resumed before the expiry of allotment period for Port purpose. In case of rehabilitation in other location at the discretion of the Port, the lessee/licensee has to pay differential amount on prorated basis for the left out period as per the prevailing SoR.

**4.9. All the allotments of Port land and buildings are governed by Paradip Port Trust Immovable Properties (Lands and Houses) Leasing and Licensing Regulations, 1975 and Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping, Govt. of India from time to time. Any provisions of the above which has not been specifically spelt out in the above terms and conditions are deemed to be covered.****4.10. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year.****4.11. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall remain in force for a period of five years.****4.12. In case of any inconsistency in the definitions/ conditions/ notes in the Scale of Rates vis-à-vis the amended Policy Guidelines for Land Management, 2014, the provisions contained in the amended Policy Guidelines for Land Management, 2014 would prevail.**